
middenboulevard | zandvoort
GUIDO
bakkerij
Visitez les Dunes


Visitez les Dune
GUIDO



RUIMTELIJK FUNCTIONEEL PLAN

vesteda

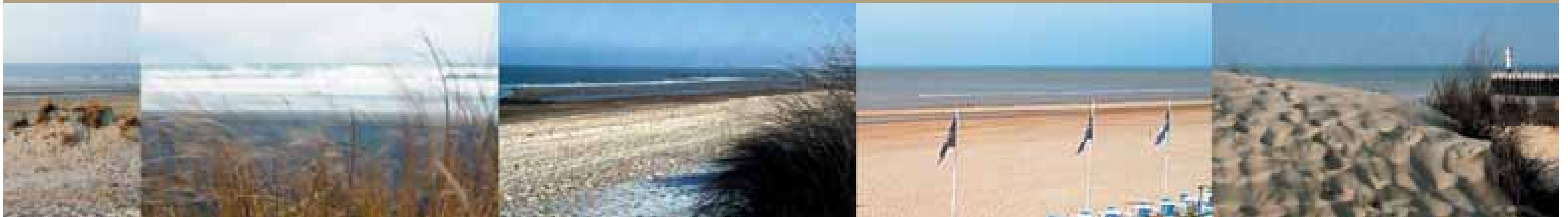


GEMEENTE ZANDVOORT

vastgesteld door gemeenteraad 9 juni 2005
vastgesteld door Vesteda 13 juni 2005
SEPTEMBER 2005







MIDDENBOULEVARD | ZANDVOORT

KOERS NAAR EEN KANSRIJKE ONTWIKKELING ➔

zandvoort

DEEL 1
DEEL 2









DEEL 1



01

INLEIDING

















Wie spreekt over Zandvoort, heeft het over strand, race-circuit of casino. Zandvoort is niet voor niets van oudsher een van Nederlands bekendste badplaatsen. Het toerisme is dan ook een van de belangrijkste pijlers van Zandvoorts economie. Om deze positie in de toekomst te behouden en als het kan te verbeteren is aanpassing en vernieuwing nodig. Het gemeentebestuur is er van overtuigd dat er grote kansen liggen wanneer Zandvoort zich als badplaats weet te onderscheiden. En dat niet alleen in het zomerseizoen, maar het hele jaar door. Een goed florerende en sfeervolle badplaats biedt tevens de condities voor Zandvoort als bijzondere woonplaats. Dit plan laat zien dat de potentie volop aanwezig is.

















VERLOREN KWALITEIT

De strook waar het oude vissersdorp de zee raakt is plaatselijk bekend onder de naam Middenboulevard. Dit gebied heeft een sleutelpositie om aan Zandvoort als badplaats gezicht te geven. In de jaren dertig van de vorige eeuw stonden er in de duinen panden met vaak veel grandeur, die beeldbepalend waren voor de badplaats. Ze zijn in de Tweede Wereldoorlog verwoest. In de periode van de wederopbouw, die hier tot in de jaren zeventig doorliep, is het niet gelukt dit gebied een aangename en aansprekende uitstraling te geven. Daarom besloot de gemeenteraad in de jaren negentig dat vernieuwing nodig was.

HET VINDEN VAN BALANS

In alle jaren dat in Zandvoort daarna gedacht en geschreven is over veranderingen in het gebied, is het vinden van de juiste balans tussen vernieuwing en gevestigde belangen het zwaarst gebleken. Het gebied Middenboulevard is immers in de loop der jaren ingevuld met woningen en bedrijven, en de gebruikers daarvan hebben een positie en rechten. Deze belangen kunnen niet worden genegeerd bij de aanpak. Het evenwicht moet gevonden worden tussen de radicale gedachte om alles vanuit een blanco situatie opnieuw in te tekenen en de conservatieve gedachte om met kleine ingrepen en onderhoud alles zo veel mogelijk te laten zoals het er nu is. Beide benaderingen zijn niet vol te houden, zodat de belangrijkste kwaliteit van een vernieuwingsplan schuilt in een aanvaardbare combinatie van oud en nieuw.

MEERJARIG PROCES

De ontwikkeling van Middenboulevard is in ieder geval een meerjarig proces van vernieuwing en verbetering. Om dat op gang te brengen is een krachtige impuls noodzakelijk. Met investeringspartners die zich verbonden voelen aan de uitgezette koers. Die flexibel en inspirerend te werk gaan, met aandacht voor het bestaande. Die kansrijke initiatieven ontplooien en daarmee Middenboulevard als verbinding tussen dorp en zee weer uitstraling geven. Ter voorbereiding



van dit ontwikkelingsproces is dit Ruimtelijk Functioneel plan opgesteld; voor de gemeenschap Zandvoort een mijlpaal in zijn recente geschiedenis vanwege zijn omvang en betekenis.

SAMENWERKING EN PARTICIPATIE

Vesteda, dat als woningbelegger naam heeft gemaakt in planontwikkeling en beheer, toonde zich bereid mee te denken over de nieuwe inrichting van het gebied. Gemeente en Vesteda sloten een intentieovereenkomst.

Het proces kende naast studies, onderzoek en overleg ook ruimte voor participatie met de direct betrokkenen. Om hun belangen tijdens de volgende stappen goed te waarborgen is naast dit Ruimtelijk Functioneel Plan een Garantieplan opgesteld.

De Gemeenteraad heeft op 9 juni 2005 dit Ruimtelijk Functioneel Plan samen met het Garantieplan vastgelegd. De directie van Vesteda heeft op 13 juni 2003 laten weten dat zij het Ruimtelijk Functioneel Plan goedkeurt. Bij dit plan behoort een tweede deel, waarin onder meer op de context, de wording, de haalbaarheid en beheeraspecten wordt ingegaan. Als bijlagen treft u onder meer de besluiten van de gemeente-raad en Vesteda aan; uit de besluiten valt af te lezen wat nu de eerstvolgende stappen zijn. Daarnaast zijn er ook andere bijlagen, die onder andere voorstudies en onderzoeken bevatten.

H plan da voor u lit h all s in zich om badplaa s Zandvoor ni uw lan g v n, m w rv nd o ris- isch voorzi ning n n n kwali a i v ui br iding van h woningaanbod; zoda w ov r n aan al jar n kun- n n z gg n da all discussi s - n d voor b rokk n n soms ook pijnlijk ingr p n- ni voor ni s zijn g w s .



02

AMBITIES | EEN ONDERSCHEIDENDE BADPLAATS EN EEN BIJZONDERE WOONLOCATIE













Wil Zandvoort haar positie als badplaats behouden en versterken dan is een continue ontwikkeling en kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Het boulevardgebied dat dateert uit de naoorlogse wederopbouwfase voldoet niet meer aan de wensen die toerist en recreant aan de boulevardzone van een belangrijke badplaats stellen. Voor de aantrekkingskracht van Zandvoort betekent stilstand achteruitgang. Het besef dat verbetering van het boulevardgebied noodzakelijk is wordt al een aantal jaren algemeen aanvaard. Hoe langer het duurt voor daadwerkelijke verbeteringen gerealiseerd worden, hoe meer schade dit zal berokkenen aan het imago van Zandvoort en haar toeristische aantrekkingskracht, met als gevolg een verlies aan arbeidsplaatsen en verzwakking van Zandvoort als geheel. De vraag is dus niet f vernieuwing van het boulevardgebied noodzakelijk is, maar hoe vernieuwd zal moeten worden.





D ambi i s van Zandvoor zijn sam ng va :

- v rs rking van d concurr n i posi i op h g bi d van o ris isch ac ivi i n, g dur nd h h l jaar
- daar o in h boul vardg bi d n aan r kk lijk v r-blijfs-klimaa bi d n voor b zo k r n inwon r
- in h boul vardg bi d v ns n bijzond r n duur-zaam woong bi d cr r n
- n hi rdoor bijdrag n aan d s d lijk v rni uwing-sopgav n aan zorgvuldig ruim g bruik.

BEZINNING OP ZANDVOORT AAN ZEE

Het Zandvoortse strand mag de blauwe vlag dragen, een internationaal erkend en gewaardeerd kwaliteits-keurmerk. De combinatie van dit strand, de omringende duingebieden, het karakteristieke dorp en de boulevard, maken Zandvoort tot een toeristische trekpleister die jaarlijks miljoenen toeristen trekt. Ook het circuit is een belangrijke trekker. Toerisme is een belangrijke bron van inkomsten voor Zandvoort. Zo'n 55% van de lokale economie ontleent haar bestaansrecht aan het toerisme.

Het toerisme in Zandvoort bestaat voor een groot deel uit dagtoerisme met een zeer groot accent op strand-bezoek (in de zomermaanden). Bij mooi weer is het dus een gezellige drukte in Zandvoort, maar bij slecht weer kiezen de toeristen andere bestemmingen. In Zandvoort is het dan stil op straat.



De badplaats Zandvoort, maar meer in het algemeen de Nederlandse kust, is van oudsher een geliefde vakantiebestemming voor met name Nederlandse en Duitse toeristen. De positie van de Nederlandse kustplaatsen, en dus ook die van Zandvoort als badplaats, staat echter onder druk. Ze ervaren steeds meer de concurrentie van de Duitse Oostzeekust en goedkope zon-, zee- en strandbestemmingen zoals Spanje, Turkije en Griekenland. Zandvoort moet hierop reageren met een kwaliteitsslag en de keuze voor een onderscheidende positie ten opzichte van de andere Nederlandse badplaatsen.

'WELLNESS' ALS THEMA

Vergelijkend onderzoek leert dat Zandvoort grote kansen heeft met een profilering gericht op het thema wellness: Nederlands badplaats nummer 1 op het gebied van sportiviteit, actief bezig zijn en gezondheid. Het thema sluit aan op een aantal trends in vakantie en vrije tijd; mensen gaan vaker op vakantie, mensen besteden meer geld aan korte vakanties, mensen willen de mogelijkheid hebben om op elke vakantiebestemming activiteiten te combineren; sport, cultuur, strand, winkelen, rust, evenementen. Daarnaast is het thema een antwoord op maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en onthaasting. Wellness in combinatie met de versterking van het bestaande aanbod op het gebied van horeca en 'retail' legt een goede economische basis onder de toeristische voorzieningen.

Het thema wellness biedt daarnaast goede kansen voor ontwikkeling van jaarrond-toerisme. Niet alleen in de zomermaanden, maar door het hele jaar heen kan Zandvoort een aantrekkelijke verblijfsplek zijn. Een verbreding van het toeristisch aanbod is daarvoor nodig, maar is tegelijk mogelijk door het rendement van een jaarrond-exploitatie.









DE SLEUTEL LIGT IN DE MIDDENBOULEVARD

De vernieuwing zal plaats hebben in het gebied Middenboulevard: het gebied tussen strand en dorpskern. De afgelopen twintig jaar zijn daar weinig investeringen gedaan; sommige gebouwen hebben hun oorspronkelijke op het toerisme gerichte functie verloren, er staan ruimtes leeg, de openbare ruimte is er gedateerd en de huidige bebouwing spreekt grotendeels niet tot de verbeelding. Het gebied is echter het directe achterland van de zeeboulevard; omvat het Badhuisplein, is via de Kerkstraat de schakel met de voorzieningen in het dorpscentrum, en vormt via het Palaceplein de kortste verbinding van centrum en station naar het strand.





De ambitie van Zandvoort als badplaats moet in dit gebied vorm krijgen:

- Bezoekers van toeristische voorzieningen en strand moeten aan de strandpromenade en in het achterliggende gebied een prettige en aansprekende verblijfsruimte vinden.
- De verbinding tussen dorp, station en zeeboulevard moet hoogwaardig en herbergzaam zijn, het karakter krijgen van een uitnodigende loper.
- De noord-zuidverkeersverbinding moet zodanig zijn vormgegeven dat deze voor de relatie dorp-strand minder als barri re werkt.
- De parkeervoorzieningen moeten eenvoudig bereikbaar en aangenaam zijn en de capaciteit voldoende voor (nieuwe) toeristische en woonvoorzieningen en een deel van het strandbezoek.
- De betekenis van de beide polen in het gebied, het Badhuisplein en het Palacegebied, moet met aanvullende voorzieningen krachtiger worden zodat ze kunnen bijdragen aan de gewenste toeristische ambiance.
- Ook de boulevardpromenade zelf moet versterkt worden.
- Het gehele Middenboulevard-gebied kan een aanzienlijke aanvulling vormen op het Zandvoortse woningprogramma.
- Directe aanwezigheid van dorp en strand, zee en duinen zullen de inspiratiebron vormen voor een bijzonder woonklimaat.
- Het openbaar gebied in de meer uitgesproken woongebieden draagt tevens bij aan dat beoogde bijzondere woonklimaat.
- Er worden hoge eisen gesteld aan de stedenbouw en architectuur, woningindeling, afwerking en voorzieningen.











‘herinneringen aan wat
nooit heeft bestaan’

"Van nu af aan zal ik de steden beschrijven, had de Khan gezegd. "En jij moet op je reizen nagaan of ze bestaan." Maar de steden die Marco Polo bezocht had, waren altijd anders dan de steden die de keizer bedacht had.

"En toch heb ik in mijn hoofd een model van een stad geconstrueerd waarvan ik alle mogelijke steden kan afleiden, zei Kublai. "Het omvat alles wat beantwoordt aan de norm. Aangezien de bestaande steden in verschillende graad afwijken van de norm, hoef ik slechts uitzonderingen op de norm te voorzien en er de meest waarschijnlijke combinaties van te berekenen.

"Ik heb een model van een stad bedacht waarvan ik alle andere steden afleid, antwoordde Marco. "Het is een stad van louter uitzonderingaen, uitsluitingen, tegenspraken, ongerijmdheden, tegenstrijdigheden. Als zo'n stad bestaat uit wat het meest onwaarschijnlijk is, wordt, met het verminderen van het aantal abnormale elementen, de waarschijnlijkheid dat de stad echt bestaat, groter.
Dus ik hoef slechts de uitzonderingen aan mijn model te onttrekken en, ongeacht in welke volgorde ik tewerk ga, ik zal uiteindelijk n van de steden aantreffen die, hoewel nog altijd bij uitzondering, bestaan. Maar ik kan deze operatie niet ongelimiteerd doorvoeren; ik zou steden verkrijgen die t echt lijken om echt te zijn.

Uit *'de onzichtbare steden'* van Italo Calvino.



03

DE OPENBARE RUIMTE ALS DRAGER VAN HET PLAN





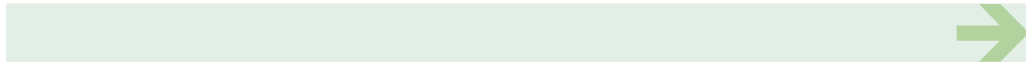




Stedenbouw gaat niet in de eerste plaats over 'gebouwen' maar wel over wat zich tussen die gebouwen bevindt en/of wat er door en met die gebouwen vorm gegeven wordt: de openbare ruimte. Als we dus constateren dat de kwaliteit van het Middenboulevardgebied onvoldoende is dan wordt in eerste instantie gedoeld op de gebrekkige structuur van het gebied, de onvoldoende eigen identiteit, het disfunctioneren en uiteindelijk de ondermaatse belevingswaarde van de openbare ruimte in het gebied.

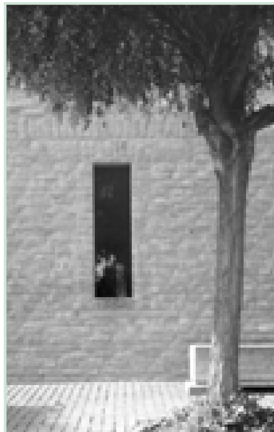
Die openbare ruimte moet immers de functies in het gebied verbinden, vormt het primaire gezicht van het gebied en is ook verkeers- en verblijfsruimte. Zoals in een huis het stelsel van kamers, ruimtes, gangen en verbindingen het karakter, de beleving en de - steeds wisselende - functionaliteit bepalen, zo zal ook in de eerste plaats het weefsel





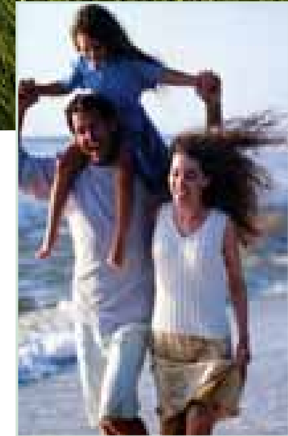
van stedenbouwkundige ruimtes, pleinen, straten en verbindingen bepalend zijn voor het karakter, de beleving en het functioneren van de Middenboulevard in het bijzonder en Zandvoort in het algemeen.

Zo bezien is de openbare ruimte de drager van de 'stedelijke organisatie'; een van de belangrijkste randvoorwaarden voor het functioneren van wonen, werken en recre ren. Belangrijke tekortkomingen in het openbaar gebied hebben daarmee direct gevolg voor het functioneren van de stedelijke organisatie. Omgekeerd impliceert de wens om te komen tot een versterking en vernieuwing van de stedelijke organisatie in het Middenboulevardgebied dan ook in de eerste plaats het werken aan de versterking en herschikking van de openbare ruimte.











WISSELWERKING

In stedenbouwkundige termen is de openbare ruimte de structuur van 'betekenisvolle' ruimten, gemaakt door en met 'betekenisvolle' gebouwen. De openbare ruimte wordt dus niet alleen gemaakt door functies die er aan gegeven worden en door de inrichting ervan, maar in de eerste plaats door de gebouwde omgeving. Naast de vorm, schaal en identiteit van de verschillende ruimtes zelf en hun onderlinge samenhang, gaat het ook over de middelen waarmee aan deze ruimtes vorm gegeven wordt, zijnde de bebouwing en de bouwvolumes, en over de uitwerking ervan op de beleving van de openbare ruimte.

Investeringen in nieuwe gebouwen en voorzieningen staan dus nooit op zich zelf. Zij zijn het gevolg van de visie op de openbare ruimte, de noodzakelijke begrenzing waaraan de openbare ruimte zijn belevingswaarde ontleent. Omgekeerd stellen zij ook hun eisen aan de openbare ruimte om goed tot hun recht te komen en goed te functioneren, maar vormen tevens een bijdrage aan de kwaliteit van diezelfde openbare ruimte.

Deze wijze van omgaan met het begrip openbare ruimte is bepalend voor de opzet van het Ruimtelijk Functioneel Plan.



Welkom in Zandvoort





04

DE BETEKENIS VAN HET RUIMTELIJK FUNCTIONEEL PLAN

TOEKOMSTIG RESULTAAT WAARBORGEN











De verkenning van programma's en functies, de daarbij horende bouwvolumes en de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de invulling van het boulevardgebied hebben geleid tot massastudies, die een beeld geven van de mogelijke nieuwe contouren van het gebied Middenboulevard.

Gezien het voorgaande gaat het Ruimtelijke Functioneel Plan vooral over de vraag wat met die voornemens het gewenste resultaat moet zijn voor de openbare ruimte; de 'gebouwde omgeving'. Het plan moet de randvoorwaarden geven die gesteld worden voor de latere uitwerking van de afzonderlijke gebouwen om tot een kwalitatieve openbare ruimte te komen. Daarom legt het de samenhangende functies, structuur en identiteit van de openbare ruimten vast. Daarin ligt het duidelijkst het collectieve belang van de gemeente (en haar inwoners) en de particuliere ondernemers die straks in het gebied gaan investeren.





EEN KADERPLAN

Een *Ruimtelijk Functioneel Plan* is daarmee een kaderplan. Het bevat een raamwerk dat inzicht verschaft in zowel de onderlinge positionering als het volume van de verschillende bouwmassa's - bestaand en nieuw - maar ook de mogelijke en haalbare functionele zonering en de invulling van het plan en/of de plandelen. Het geeft de argumenten en de logica van de gemaakte keuzen, zodat ze bij de uitwerking beter toetsbaar zijn. Het Ruimtelijk Functioneel Plan levert eerder de strategie, de denkhouding, de ambitie voor de aanpak. Het voorziet in de versterking en verbetering van de bestaande structuren en integratie van de nieuwe structuren. Het Ruimtelijk Functioneel Plan moet waarborgen bieden voor een duurzame en breed gedragen verdere ontwikkeling van het boulevardgebied en is daarmee een van de belangrijkste instrumenten om het toekomstige resultaat te waarborgen.

FLEXIBILITEIT IN FUNCTIES

De meerjarige uitwerking van het Ruimtelijk Functioneel Plan vraagt om ruimte bij de invulling van de functies binnen de structuur die wordt uitgerold. Daar waar nu de kansen en potenties van (bijvoorbeeld) een economische functie hoog worden geacht zal die in de toekomst minder kunnen zijn of van kleur veranderen. Marktverkenningen geven enig houvast en zijn de basis geweest voor de keuzes van dit moment, maar het is de kracht van het plan dat het een omgeving schept, waarin generaties na ons de invullingen die dan gewenst zijn ook kunnen realiseren.





DE MIDDENBOULEVARD ALS DEEL VAN ZANDVOORT

Het Ruimtelijk Functioneel Plan Middenboulevard staat niet op zichzelf, maar helpt mee de ambities van bad- en woonplaats Zandvoort realiseren. Het plan moet daarom ook gelezen worden als een middel om de Zandvoortse economie te versterken, maar ook als een bijdrage om in de behoefte aan woonruimte te voorzien. Bij de keuze welke functies in de Middenboulevard zich kunnen vestigen is de toets of zij het dorp Zandvoort dienen of niet dan ook steeds leidraad.



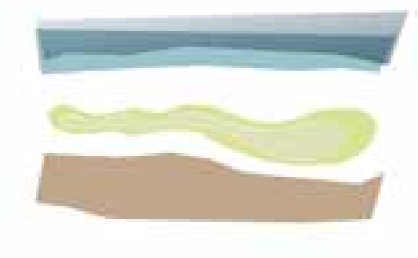
05

BOUWSTENEN VAN HET PLAN

HET DUINLANDSCHAP, DE POLEN EN DE TUSSENLIGGENDE CLUSTERS



LANDSCHAPPEN



LANDSCHAP VORMT HET VERTREKPUNT

Het vertrekpunt voor het plan vormt het ‘landschap’. Dit landschap is in principe drievoudig: de zee met het strand, het dorp en daartussenin de - deels opnieuw aangebrachte - duinen. Het plan kiest deze drie landschappen als logisch ontwerpbeginsel en wil ze op zo goed mogelijke wijze met elkaar verbinden en op elkaar doen aansluiten. In essentie is dit drievoudige landschap dus de onderlegger voor zowel de structuur van de nieuwe openbare ruimte in de Middenboulevard als - later - voor de bebouwingstypologie.

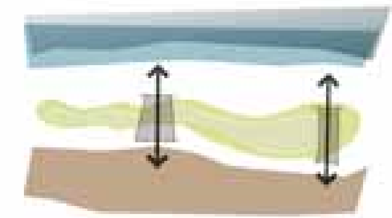
Met de herintroductie van het duinlandschap, wordt zowel qua structuur als qua beeld sterk gerefereerd aan de stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis van Zandvoort en in het bijzonder de stedenbouwkundige configuratie van Zandvoort van vóór WO II; dus van vóór de massale en totale vernietiging tijdens de oorlog. Het duin refereert aan het ‘landschap’ van de oorspronkelijke duingordel, welke de dorpskern volledig omsloot en welke zich dus ook tussen de dorpskern en het strand en de zee bevond. Het duinlandschap kende een geleidelijk toenemende en aangroeiende bebouwing van prestigieuze, losstaande “belle epoque -gebouwen en -gebouwcomplexen zoals hotels, woongebouwen en winkelpassages; dit in tegenstelling tot de dorpskern zelf met de typische, compacte maar kleinschalige structuur van het vissersdorp.

Het ‘landschap’ van zee, strand en duin onmiddellijk aansluitend op de dorpskern voorziet tevens in een unieke woonkwaliteit. Het zeeduin als stedenbouwkundige onderlegger voor de Middenboulevard kan kenmerkend zijn voor de thematiek die de badplaats Zandvoort in de toekomst gaat hanteren: identiteit- en imagobepalend en onderscheidend.



POLEN

BADHUISPLEIN
PALACE-PASSAGE
WATERTORENPLEIN



DE POLEN VAN HET PLAN

De beide polen Badhuisplein en Palace-complex zijn te beschouwen als de kiemen voor de - gefaseerde - herontwikkeling van de Middenboulevard. Ze zijn tevens de concentratiepunten, de plaats waar 'stedelijke' functies zich mengen. De beide polen zijn elk, op verschillende wijze, van cruciaal belang als connectie tussen de kern en het achterland van Zandvoort, de rest van de Middenboulevard en het strand. De polen zijn beide even belangrijk, maar verschillen duidelijk van elkaar in opzet, vorm, identiteit en functies.

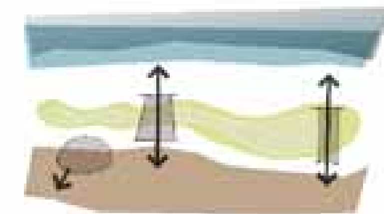
Cruciaal in de verbinding tussen dorp en zee worden de beide polen ietwat massiever aangezet in de bebouwing. De polen krijgen daarmee het vermogen om vorm te geven aan de openbare ruimte: het Badhuisplein als kop van de Kerkstraat, primair in de verbinding tussen dorp en strand; de - mogelijk overdekte - nieuwe passage (een 'galeria') ter hoogte van het Palacecomplex als verbinding vanaf het station. Ook programmatisch zijn de beide polen de dragers van het plan. Zij absorberen het overgrote deel van het niet-woonprogramma - hoewel wonen ook hier toch nadrukkelijk aanwezig blijft - en ontlasten daarmee het tussengebied.



HET BADHUISPLEIN

Het *Badhuisplein* wordt in het plan een met gebouwen omgeven en daarmee herbergzaam plein, terugliggend in de rug van het zeefront; een plein met drie gebouwde wanden en een open zijde aan de zee, wat verblijfskwaliteit en bescherming tegen hinderlijke wind garandeert .

Het Badhuisplein kan voor Zandvoort weer een bijzondere betekenis krijgen. Het moet zijn als een stedenbouwkundige '(woon-)kamer' met uitzicht op zee en strand. Horeca en geconcentreerde economisch-toeristische functies kunnen een plaats krijgen in de gebouwplinten, daarboven is er plaats voor woon- en verblijfsfuncties. Enerzijds kan het Badhuisplein weer de van oudsher sfeervolle schakel zijn in de verbinding tussen dorp en zee, anderzijds moet het plein van zichzelf een aantrekkelijke verblijfskwaliteit krijgen, en niet zoals nu louter als doorstroomruimte voor verschillende verkeerstromen. Het Badhuisplein



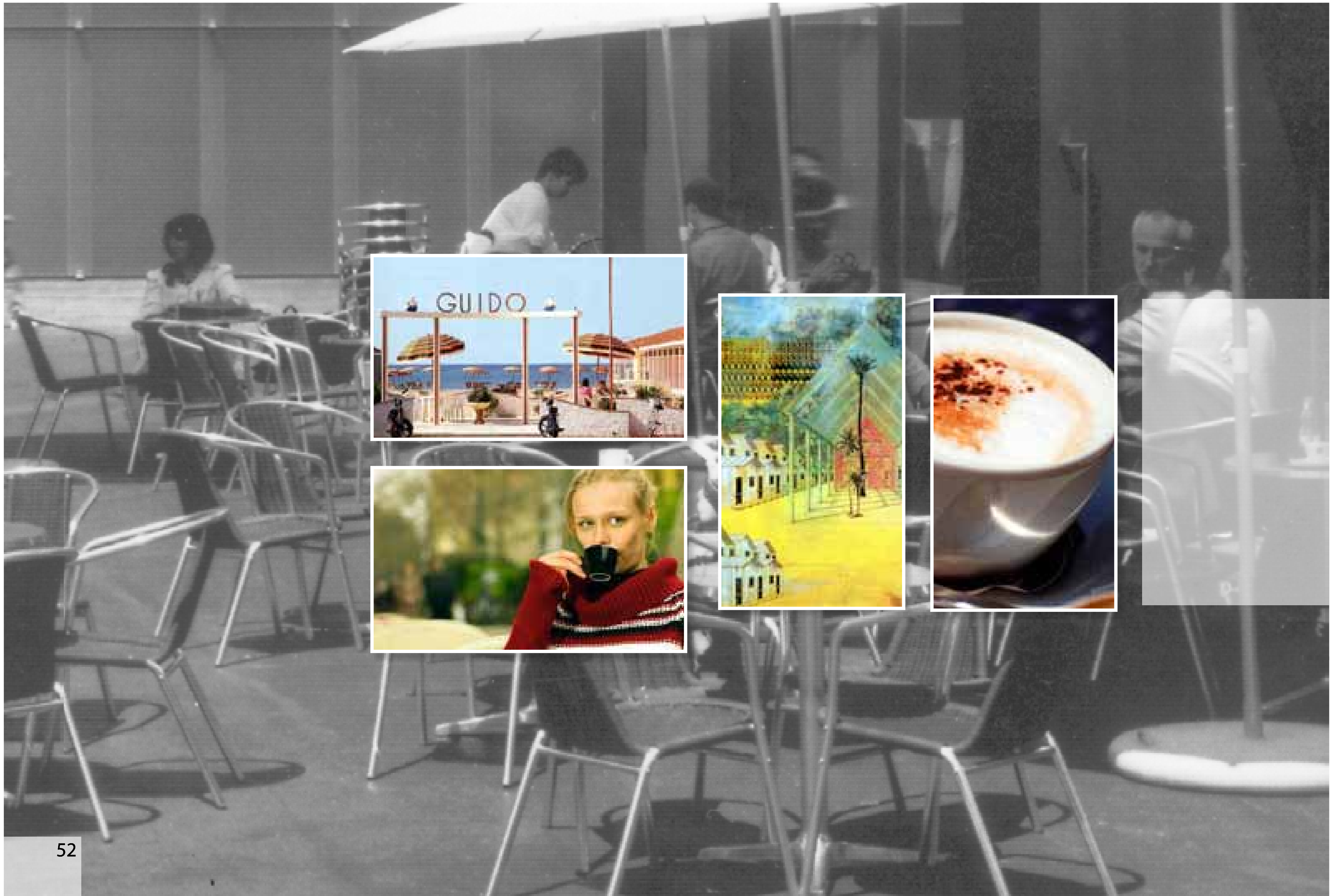
kan een zodanige maat krijgen dat er zomer-evenementen mogelijk zijn: het Badhuisplein als gemeentelijk 'podium' tegen de achtergrond van strand en zee. Het Badhuisplein is zo vooral een open 'zomerplein' met een bijzondere functie voor de Zandvoortse gemeenschap.
In de nabijheid van het plein is er ook ruimte voor andere economisch-toeristische functies en voor culturele invullingen.

PALACE-POOL

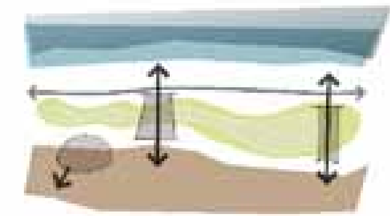
In de *Palace-pool* kunnen bij uitstek wonen, horeca en wellness in verbinding gebracht worden met hotelaccommodaties, congresfaciliteiten en andere daaraan gerelateerde functies. Ze zouden kunnen liggen rondom een beschermd milieu in de vorm van een - desgewenst met glas overkapte - straat. De referentie naar de beschutte winkel-wandelmilieus van de Milanese, Parijse en Brusselse 'galeries' is hier op zijn plaats. Ook hiermee wordt tegemoet gekomen aan de 'windproblematiek'. De 'Palace-pool' kan hiermee uitgebouwd worden tot een geconcentreerde activiteitenkern op een zeer strategische positie, namelijk op de kop van Zandvoort en de Middenboulevard en gunstig gelegen ten opzichte van het circuit en het station.
In de realisatie kan een nader te bepalen indeling in openbare en (semi)priv -ruimtes worden aangebracht.

HET WATERTORENPLEIN

Het *Watertorenplein* is wel als derde pool genoemd. Deze locatie is echter van een totaal andere orde en met een totaal andere potentie dan de twee hiervoor genoemde polen. Evenmin hoort deze plek tot de zogenaamde residenti le tussengebieden. De opdracht lijkt hier om de locatie van het Watertorenplein veel meer aan te sluiten op de naaste omgeving en te streven naar een kleinschalig en dorps woonklimaat, in combinatie met parkeerfaciliteiten. Dit sluit functiemenging niet uit: bijvoorbeeld de ombouw van de watertoren en inpassing in een nieuw gebouwcomplex.


GUIDO

ZEEBOULEVARD



ZEEBOULEVARD ALS PROMENADE VERSTERKT

De zeeboulevard blijft de belangrijkste verbinding tussen de beide polen. Wel ondergaat de boulevard een drastische gedaantewisseling: boulevard en duin gaan nu samen een onverbrekelijke en unieke combinatie vormen; de boulevard als een actieve en aantrekkelijke wandel- en flaneerpromenade tussen strand en duin.

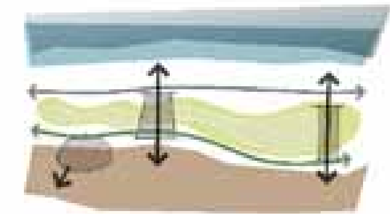
Toch blijft het duinmodel trouw aan de strandcultuur die Zandvoort eigen is. De wandelpromenade wordt geactiveerd maar wordt nooit in concurrentie gebracht met de strandhoreca. Beide - promenade en strand - moeten echter uitgebouwd worden ter wederzijdse versterking, moeten met elkaar in hechte verbinding gebracht worden.

Aan de dorpszijde van de promenade, op de punten waar de bebouwing in de duin contact maakt met de promenade, worden in de plinten en keringen horeca- en andere zeegerelateerde functies ondergebracht. Er is een concentratie mogelijk halverwege de zeeboulevard tussen de polen, als 'stepping stone'.
Aan de zeezijde kunnen naar behoefte en voorzover toegestaan ook enkele horecapunten geplaatst worden. Dit is een keuze waartoe overgegaan kan worden als de wederzijds versterkende werking voor zeeboulevard en strand aangetoond is.

De bezonning van de zeeboulevard wordt gegarandeerd door in het naastliggende duin 'geconcentreerd' te bouwen in de vorm van clusters.



BURGEMEESTER ENGELBERTSSTRAAT

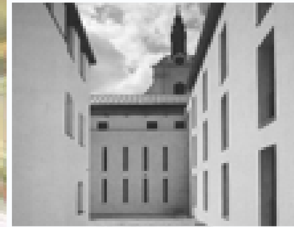


BURGEMEERSTER ENGELBERTSSTRAAT MET NIEUW PROFIEL

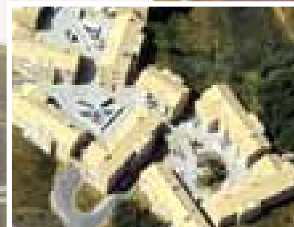
Ook de status van de Burgemeester Engelbersstraat is nu duidelijk: het blijft de noord-zuid-verkeersverbinding liggend tussen dorpskern en plangebied en tegelijkertijd de aan- en afvoerader voor zowel het residentieel als het openbaar parkeerverkeer. Op een aantal plekken aan de Burgemeester Engelbertsstraat kunnen (niet-toeristische) economische functies en nieuwe woningen een plek krijgen, waardoor de straat niet alleen maar een verkeersfunctie heeft.

De Burg. Engelbertsstraat zou daarbij geherprofileerd moeten worden tot een (afhankelijk van het zeeklimaat) groene laan met onder een centrale bomenlijn dwarsparkeren en aan weerszijden brede loopstroken met fietspaden voor langzaam verkeer. Het profiel zou zo moeten worden aangelegd dat een verkeersluw karakter ontstaat   dit is ook te bereiken door de sturing van de parkeerstroom naar de voorzieningen. Cruciale aandachtspunten blijven de oversteekplaatsen bij zowel Palace-complex als verlengde Kerkstraat/Badhuisplein. Echter door de duidelijkheid die nu in de openbare ruimte geschapen is, worden deze oversteekpunten overzichtelijk en controleerbaar.

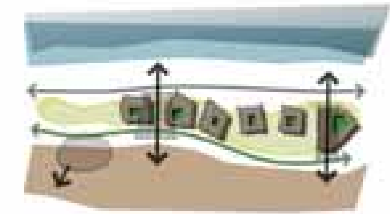






CLUSTERS



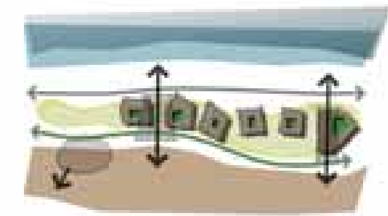
CLUSTERS

Het definiëren van 'polen' leidt onmiddellijk tot een beschouwing van 'dat wat zich tussen de polen bevindt'. Terwijl de polen worden ingezet als plekken van concentratie en spanning, worden de tussengebieden ingericht als residentiële zones (meer exclusief als woongebied). Voor het ontwerp van deze gebieden is vooral het karakter, de vorm, de sfeer en de typologie van het 'wonen aan zee' bepalend.

In het duin worden residentiële gebouwen in clusters bij elkaar geplaatst, variërend in samenstelling, hoogte en karakter. Sommige clusters bestaan volledig uit nieuwe bebouwing, in andere clusters worden bestaande gebouwen of onderdelen ervan opgenomen. De uiteindelijke vorm, de samenstelling en het beeld van de afzonderlijke clusters wordt en niet in dit plan bepaald. Het Ruimtelijk Functioneel Plan geeft een modelbebouwing weer en geeft het kader en referenties voor verdere planontwikkeling.











De redenen voor deze clusterbebouwing zijn meervoudig:

- Door te kiezen voor compacte clusters blijft er tussen de clusters ruimte voor 'het landschap' en daarmee voor het doorstromen van zon, licht en zicht tussen dorp en zee en tussen de clusters onderling. Van een doorgaande, aaneengesloten kustbebouwing is dus geen sprake. Bezonning van de zeeboulevard is hiermee ook gegarandeerd.

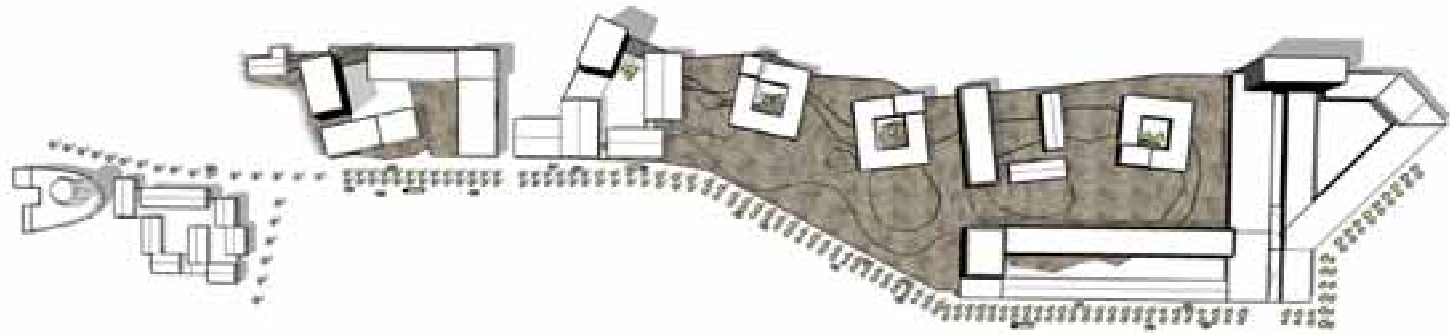
- De compacte clusters omgeven als groep gebouwen telkens ook een collectieve ruimte; ze vormen beschermde woonmilieus: binnenpleintjes, hofjes en atria. Deze kunnen per cluster verschillen in sfeer, karakter, en inrichting, wat weer bepalend zal zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van elke cluster. De bebouwing van elke cluster kan daarbij gelijksoortig zijn, waarmee de eenheid van de groep wordt bevestigd; de bebouwing binnen elke cluster kan echter ook verschillen waardoor de kleinere schaal wordt onderstreept.

- De clusters spelen een rol in de 'windproblematiek'. Terwijl de 'onbelemmerde' aanwezigheid van de wind als een natuurelement in het duinlandschap blijft, kunnen de clusters door plaatsing en vorm ook bescherming bieden tegen wind en zo een prettig woonmilieu waarborgen.

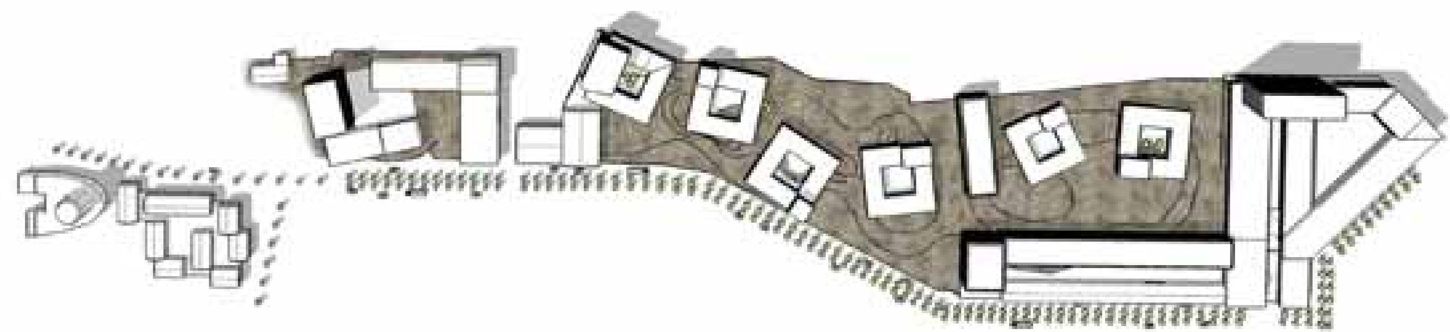
- De clusters raken slechts incidenteel aan de zeeboulevard en de Burg. Engelbertsstraat. Daarmee wordt geboden om de beleving van de zeeboulevard strategisch te activeren zonder dat daarbij on-middellijk een overmaat aan programma (zoals bij een lange aaneengesloten gebouwplint) hoeft te worden ingevuld. In de clusterplinten is ruimte voor horeca of zeegerichte functies of functies die het woonprogramma ondersteunen (bijvoorbeeld wellnessvoorzieningen voor de bewoners).



MODEL



VARIANT

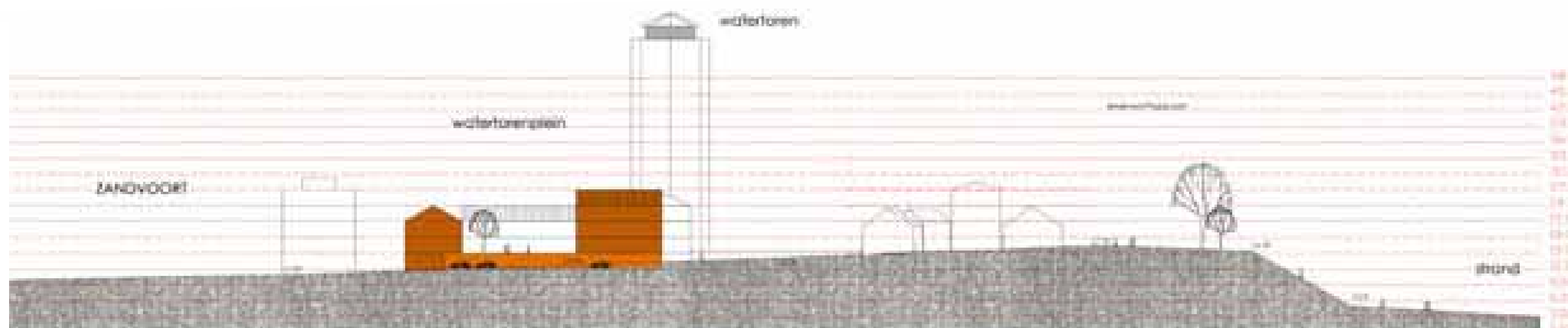


VARIANT

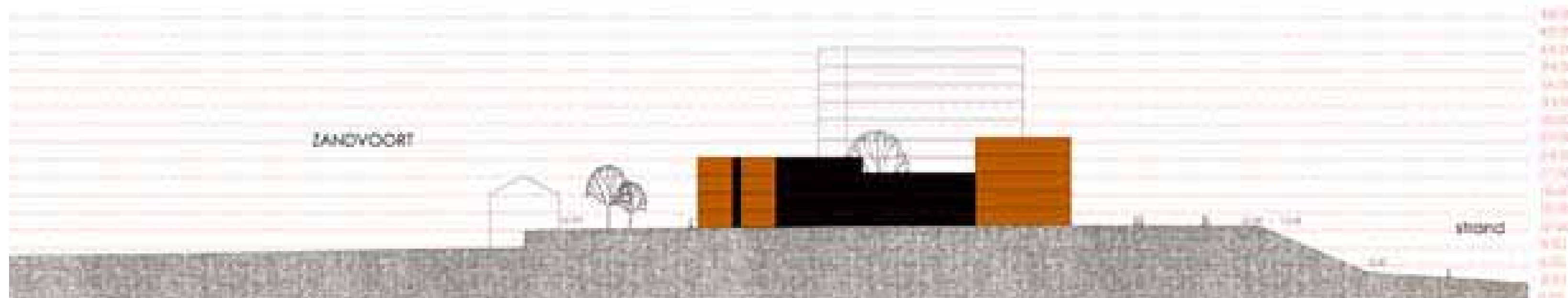

VOETGANGERS



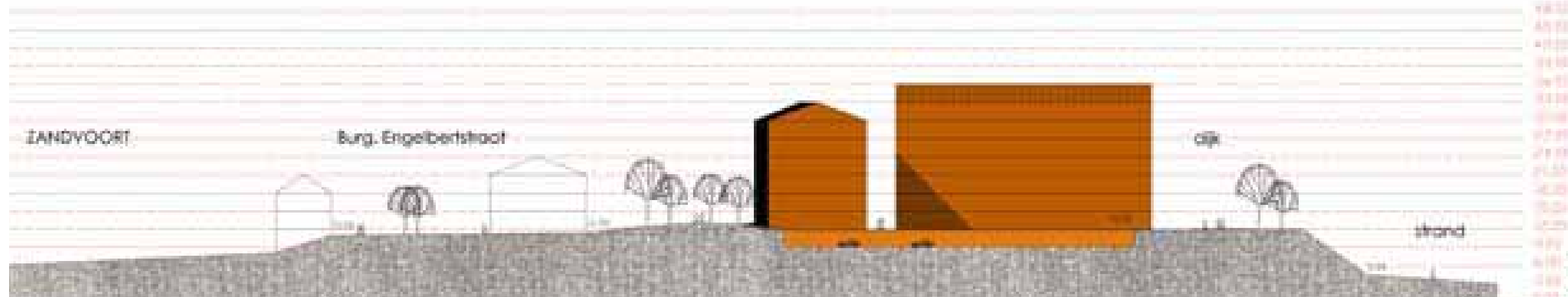
VERKEERSSCHEMA'S



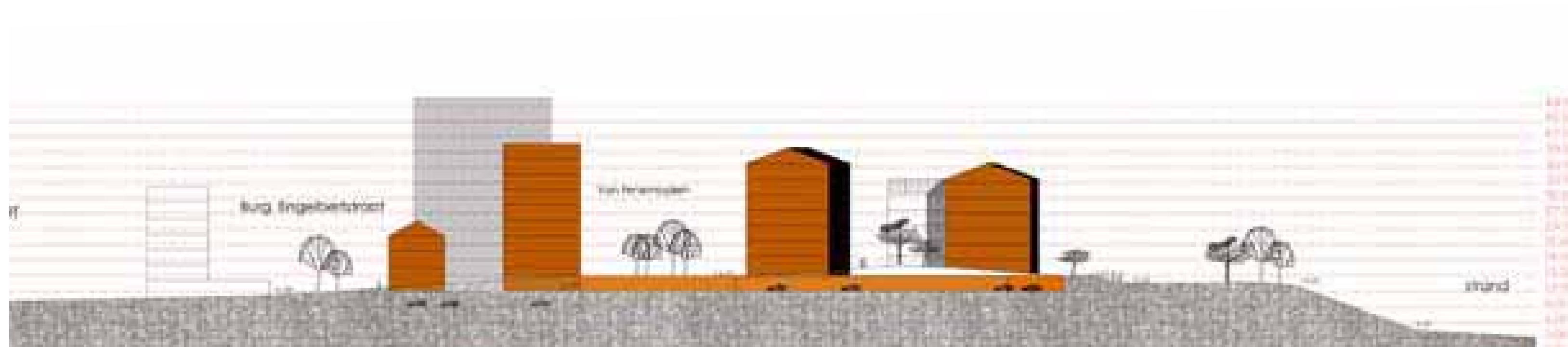
SNEDE 1



SNEDE 2

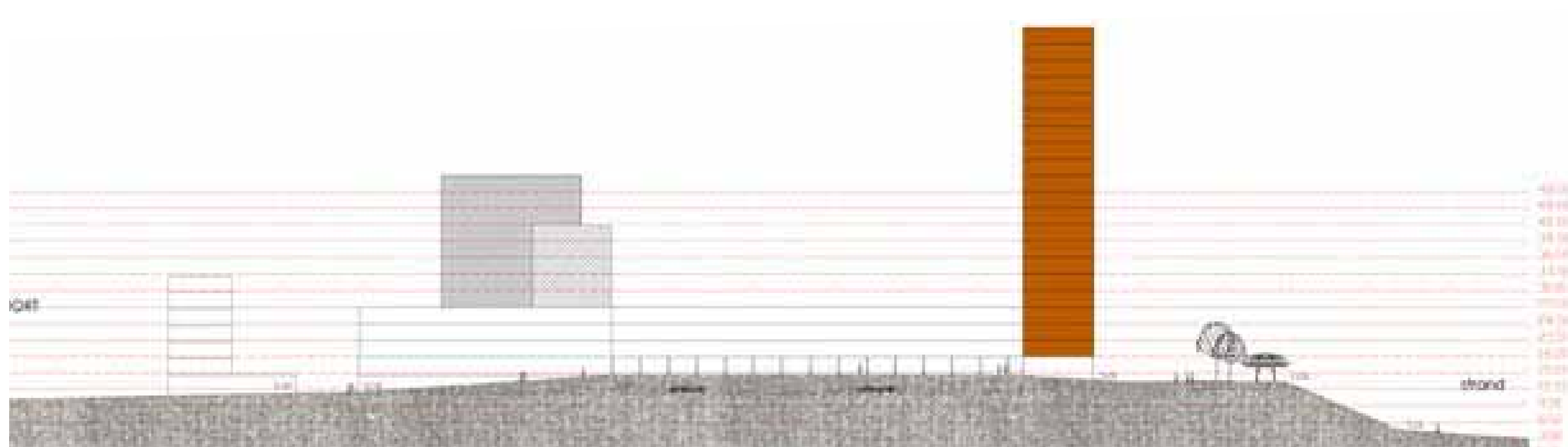


SNEDE 3



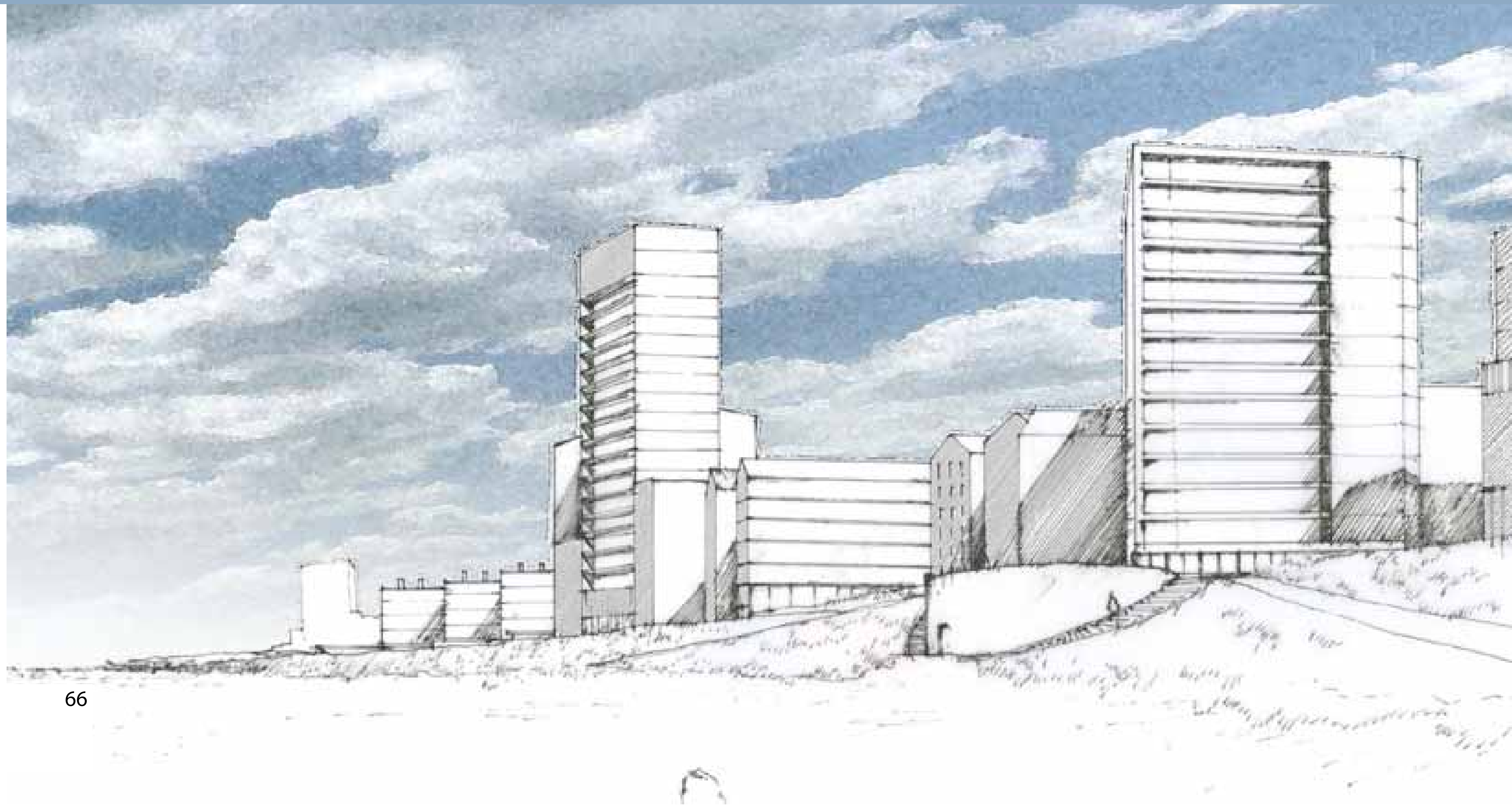
SNEDE **4**





SNEDE **5**

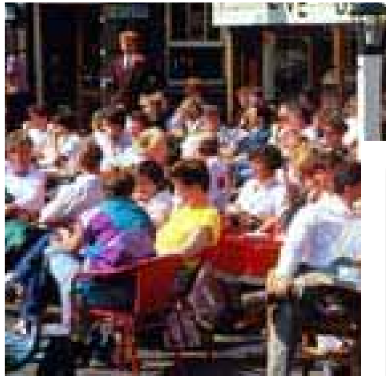




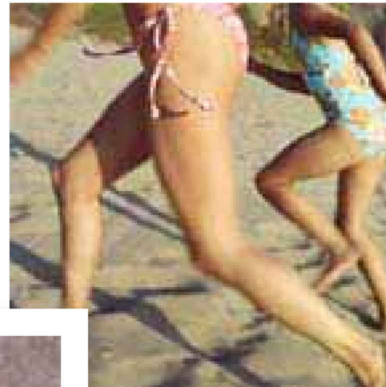
IMPRESSIE



WINDMEEUWZONWONENZEEGENIETENDUINWERKEN







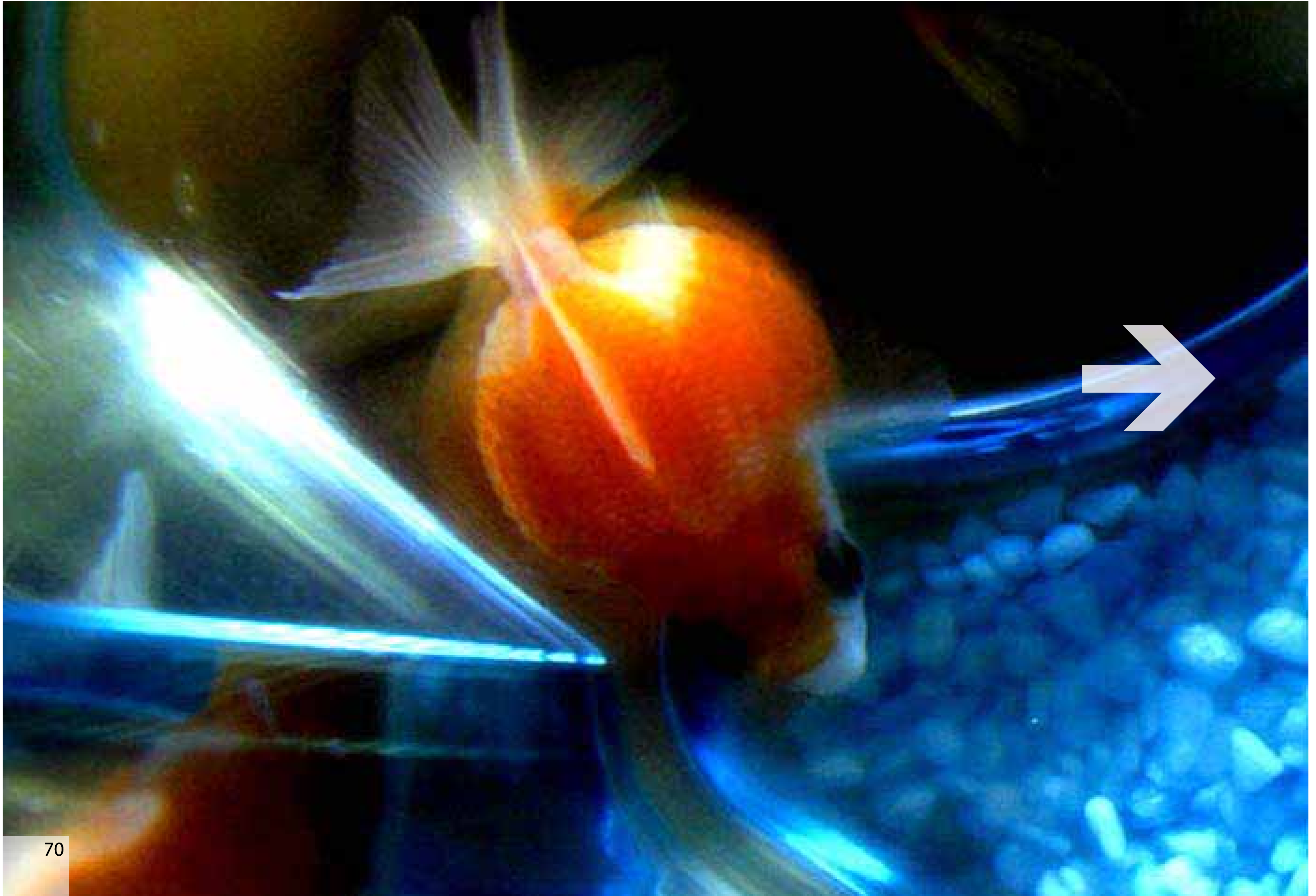






zandvoort

TERRASONTSPANNENSTRANDWANDELENWINKELENGRASSPELENLUCHT

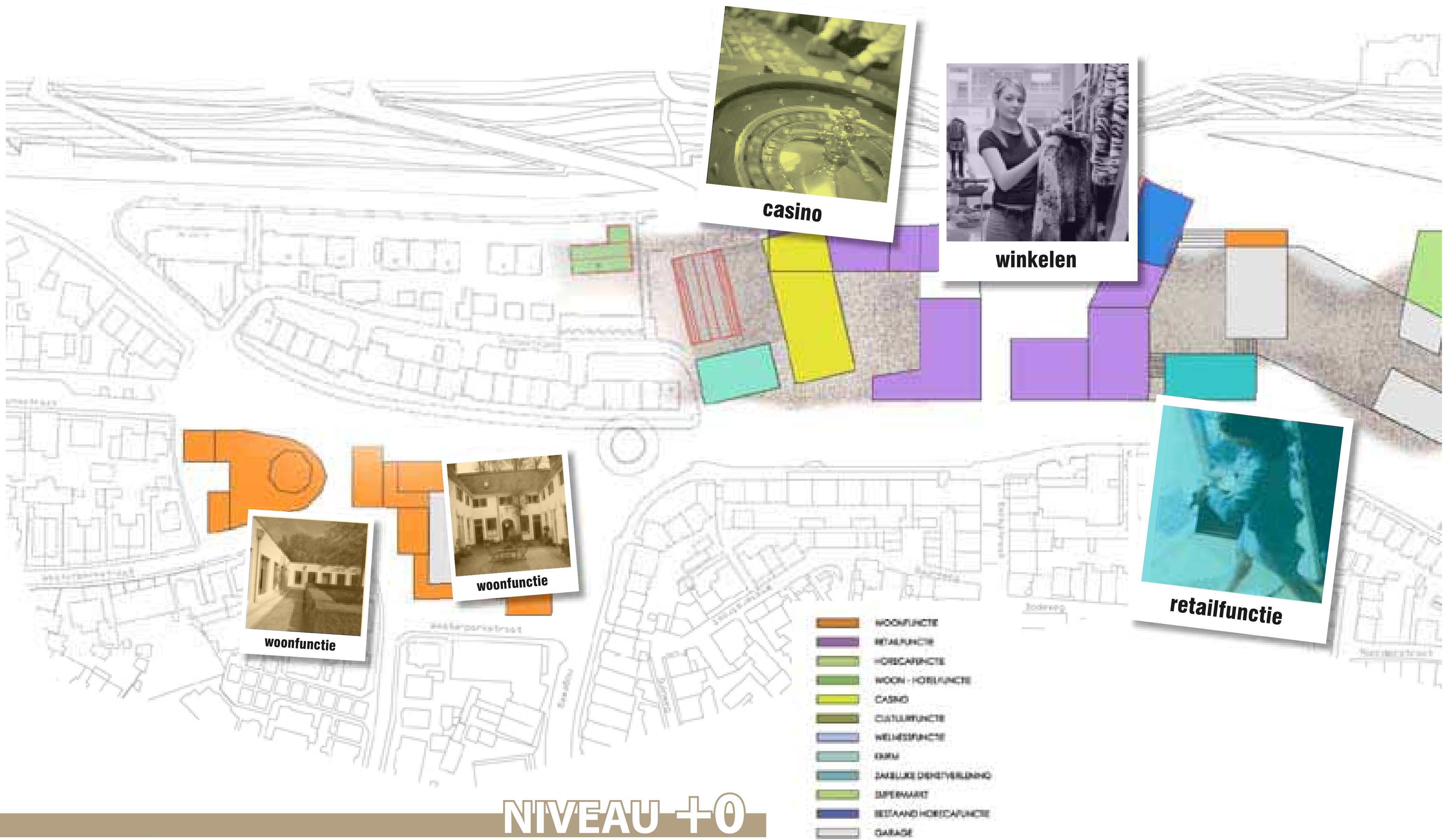


06

HET PROGRAMMA

KANSEN VOOR TOERISME EN WONEN

De mogelijkheden om tot toevoeging en herschikking van programma te komen zijn in de 'duinstructuur' van dit plan verrassend omvangrijk en gevarieerd. Daarbij is er flexibiliteit in de invulling in de komende jaren mogelijk zonder de principes van de inrichting en het gebruik geweld aan te doen.


casino
winkelen
retailfunctie
woonfunctie
woonfunctie
WOONFUNCTIE
RETAILFUNCTIE
HORECAFUNCTIE
WOON - HOTELFUNCTIE
CASINO
CULTUURFUNCTIE
WELNESSFUNCTIE
ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
SUPERMARKT
BESTAAND HORECAFUNCTIE
GARAGE

NIVEAU +0



retailfunctie



hotel



woonfunctie



wellnessfunctie

casino

aquarium

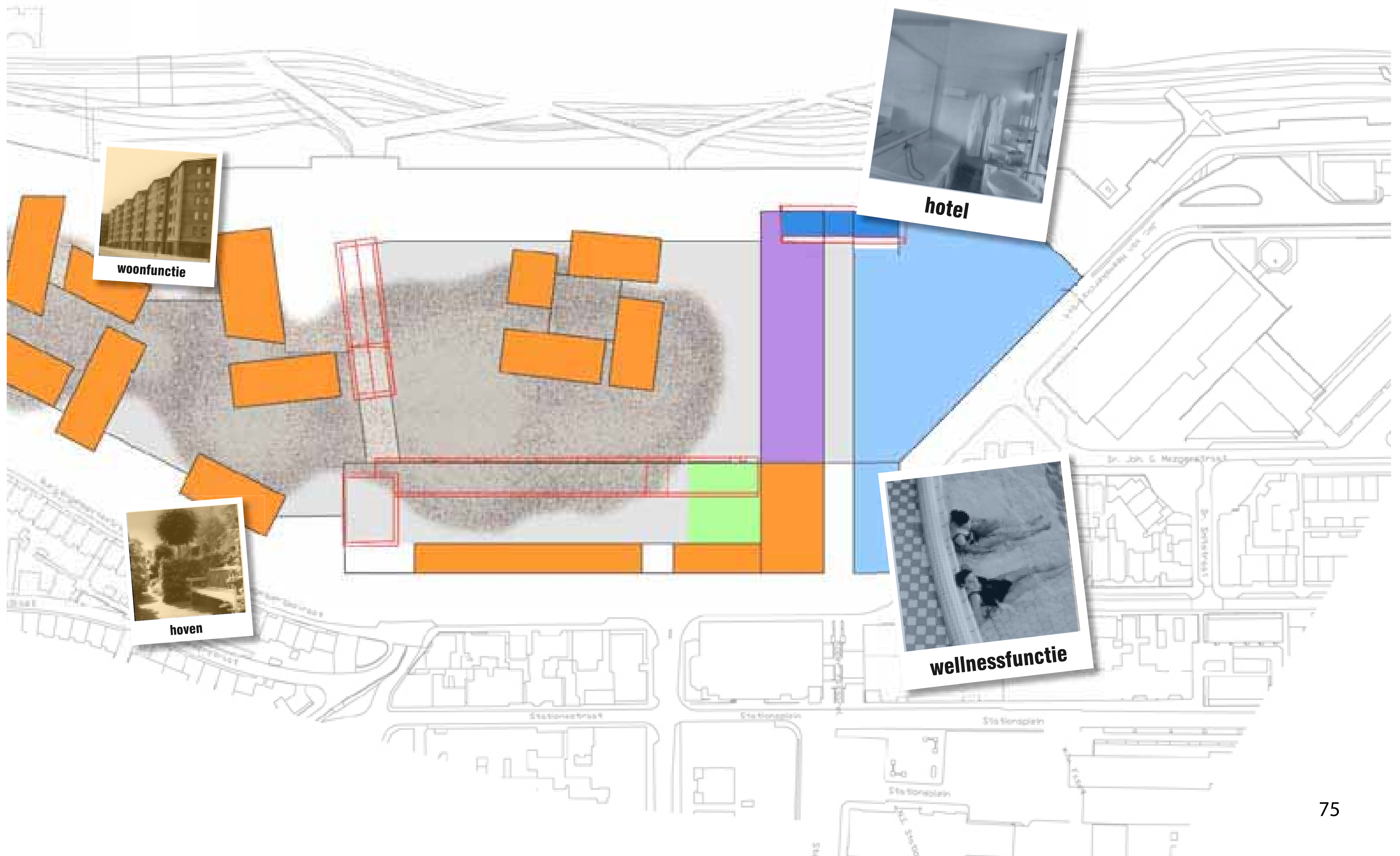
winkelen

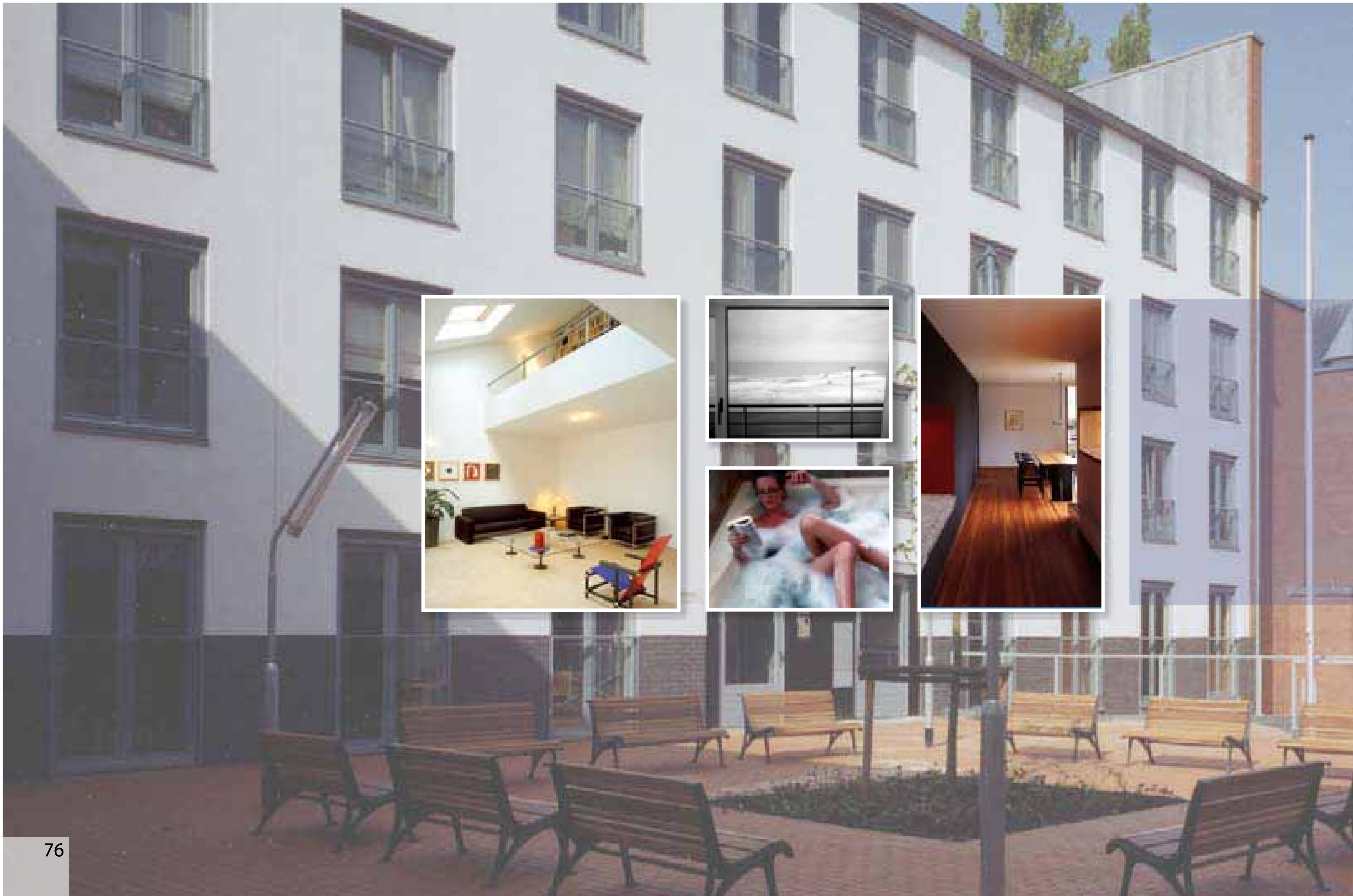
woonfunctie

woonfunctie

WOONFUNCTIE
RETAILFUNCTIE
HORECAFUNCTIE
WOON - HOTELFUNCTIE
CASINO
CULTUURFUNCTIE
WELNESSFUNCTIE
FARM
ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
SUPERMARKT
BESTAAND HORECAFUNCTIE
GARAGE

NIVEAU +1


hotel
woonfunctie
hoven
wellnessfunctie



WONEN

WONEN

In het gehele plangebied wordt gewoond. Het plan geeft aanleiding tot woondifferentiatie, tot verschillende manieren van wonen. Op die manier wordt voorzien in de behoeften van verschillende doelgroepen. In de beide polen wordt meer 'actief', 'stedelijk' en 'geconcentreerd' gewoond, dichtbij of in de actieve kernen van het plan en bij de functies die daarmee gepaard gaan. In de tussengebieden, oftewel in het duin, wordt meer 'landschappelijk' gewoond.

Er kan zowel gestapeld als grondgebonden gewoond worden. Er kan individueel en meer collectief gewoond worden. Er kunnen relaties gelegd worden tussen wonen en andere functies, zoals met hotelfuncties: woonhotel/'convenience' wonen, of bijvoorbeeld tussen wonen en wellnessfuncties.

Wonen op het Watertorenplein is in schaal en beleving 'dorpsgericht', dus bescheiden in omvang en uitvoering.











WINKELEN
HORECA

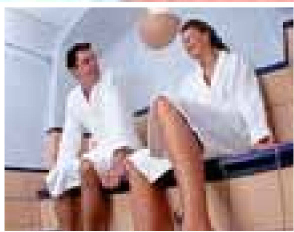
WINKELEN

Het winkelen concentreert zich in de beide polen en dus net op de verbindingspunten tussen dorp en strand. Enerzijds is er dus het winkelprogramma rondom het Badhuisplein als aanzet/uitloop en onderdeel van de Kerkstraatroute. Anderzijds zijn er de winkels in de 'galeria' tussen station en boulevard. Er wordt ingezet op de toevoeging van een hoogwaardig winkelareaal zonder de positie van het dorp als winkelcentrum aan te tasten; integendeel, er wordt gestreefd op aansluiting en versterking.

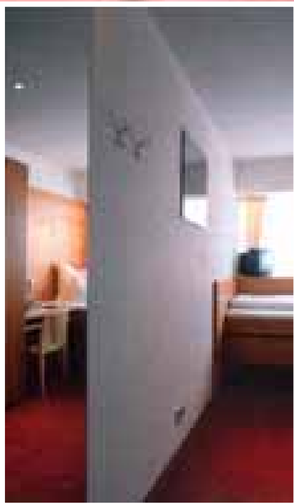
HORECA

Voor de horeca geldt in principe hetzelfde als voor de winkels: concentratie in en rond de beide polen. Zij mengt zich waar dit kan met de winkelfunctie in de plinten van de gebouwen. Echter halverwege tussen beide polen wordt op de zeeboulevard de mogelijkheid van een 'horecaplein' voorzien bij wijze van 'stepping stone'.











WELLNESS HOTEL

HOTEL-WELLNESS

De hotel/wellnessfunctie kan op verschillende punten in het plan een plaats krijgen. In principe laat deze functie zich zeer makkelijk combineren met wonen. Dat betekent dat 'hotel/wellness' geïntegreerd kan worden in de bestemde woonzones. Het zal echter ook noodzakelijk zijn de wellness-functie een beeldbepalend ankerpunt te geven. Dit wordt voorzien in de Palace-pool, op de kop van het plan. Deze plek is van strategische waarde (station, circuit, relatie met hotel) voor het gewenste imago van Zandvoort als wellness-badplaats.

De markt kan zich in komende jaren zich zo ontwikkelen dat er ook bij de ander pool ruimte is voor toevoegingen in de hotelsfeer. Het programma en de inrichtingprincipes laten deze flexibiliteit toe.

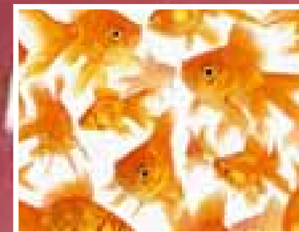










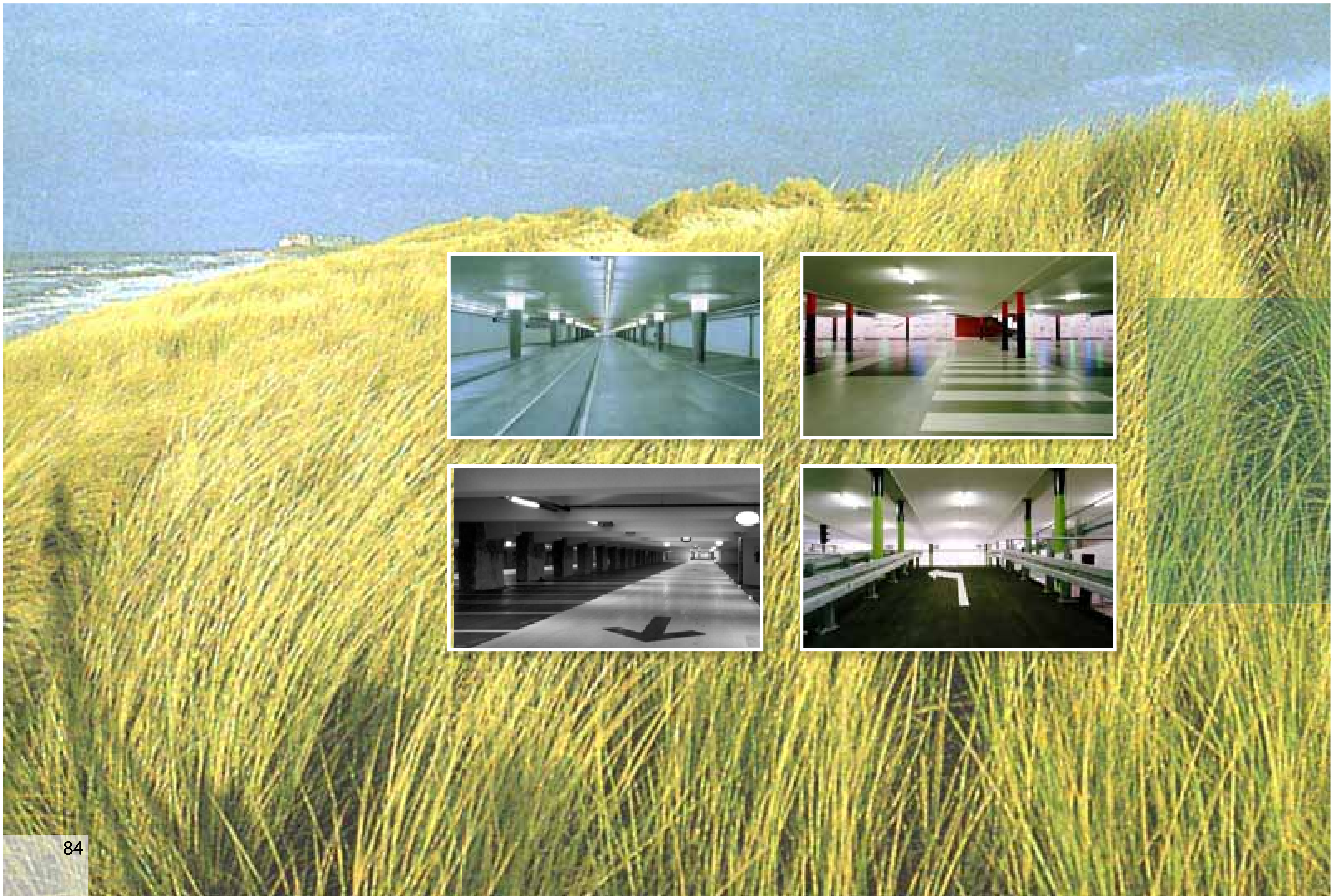


NOODZEE-AQUARIUM CULTUUR CASINO

CULTUUR, NOORDZEE-AQUARIUM, CASINO

Aan het Badhuisplein en dus aan de poort tussen strand en dorp is een ankerpunt gepland voor het cultureel programma. Deze functie kan in de museale en/of de galeriesfeer liggen. In het bijzonder wordt gedacht aan een multifunctionele ruimte met zicht op plein en zee en in verbinding met het casino. Deze ruimte kan daarmee ook naar behoeven voor meerdere doeleinden ingezet worden: zoals tentoonstellingen, lezingen en voorstellingen.

Een Noordzee-aquarium kan hier het 'decor' leveren. Dit aquarium kan opgenomen kunnen worden in de gevel van het Badhuisplein. Deze 'levende' gevel zou op een stijlvolle manier een enorme impact genereren op de beeld- en sfeervorming op en aan het Badhuisplein. Het is inmiddels bekend dat aquaria op zich al een enorm aantrekkingvermogen genereren. Aquaria in het zicht en aanwezig in de openbare ruimte des te meer. Dergelijk aquaria zijn al bedacht in samenwerking met zo logische deskundigen.



PARKEREN

PARKEREN

Er werd reeds gemeld dat de Burgemeester Engelbertsstraat van cruciaal belang is in de noord-zuidverbinding voor autoverkeer en in de organisatie van het parkeren. Het duin voorziet in een verhoogd terreinprofiel. Door het uitbuiten van het -deels kunstmatig aangebrachte- hoogteverschil kan het bewonersparkeren onder de afzonderlijke clusters en polen gerealiseerd worden. Daarbij kan enerzijds vermeden worden dat 'gegraven' moet worden en daarmee getornd zou moeten worden aan de zeewering. Anderzijds onttrekt het duin de parkeerinfrastructuur en daarmee verbonden 'blinde' gebouwplinten aan het oog, waarmee de beleving van de openbare ruimte wordt gediend. Voor het openbaar parkeren worden parkeergarages voorzien onder het Watertorenplein en het Palace-complex, aangevuld met dwarsparkeren in de Burgemeester Engelbertsstraat.



07

HET VERVOLG

Met de vaststelling van dit Ruimtelijk Functioneel Plan is de koers uitgezet naar de vernieuwing van Middenboulevard.
Er zullen nog veel stappen volgen voor daadwerkelijk gebouwd en ingericht wordt. De belangrijkste volgende actiepunten zijn een nadere onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het plan en het voorbereiden van een ontwikkelingsplan.





FINANCI LE HAALBAARHEID

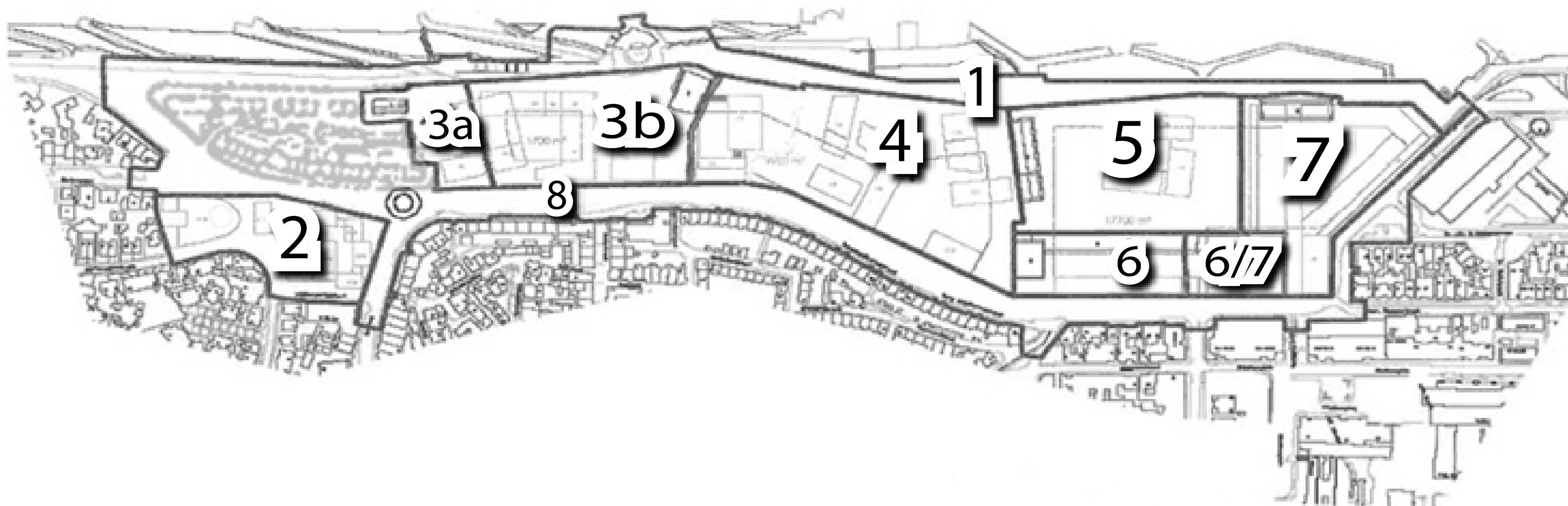
In de voorbereiding van het Ruimtelijk Functioneel Plan zijn verschillende bebouwingsmodellen bezien. Daarbij bleek dat een kostendekkende exploitatie van het totale plangebied slechts haalbaar zou zijn bij een hoge bebouwingsdichtheid en een fors programma van economische functies en wonen. Noch maatschappelijk noch kwalitatief nastrevenswaardig.

Het hier beschreven duinmodel is gekozen om zijn stedenbouwkundige kwaliteit in combinatie met een haalbare, acceptabele omvang van het programma. Het levert een uitgebalanceerd plan op, maar daarmee is niet gezegd dat er geen tekort is. Met de bedoelingen en inhoud van dit plan is de verwachting zeker gerechtvaardigd dat er in het geheel van provinciale, nationale en Europese subsidieregelingen aanknopingspunten zijn voor tenminste een gedeeltelijke dekking van dit tekort. Er wordt bezien voor welke onderdelen en in welk tijdsbestek subsidie beschikbaar is en welke invloed dergelijke regelingen kunnen hebben op de inhoud en fasering van de plannen.



UITWERKING IN FASES EN DEELGEBIEDEN; RANDVOORWAARDEN EN AANDACHTSPUNTEN

Voordat de concrete bouwplannen ontwikkeld kunnen worden moet het ruimtelijk kader, zoals dat in dit plan is geschetst, per deelgebied uitgewerkt worden. De gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en architectuur wordt vastgelegd, het functioneel programma verder uitgewerkt en de fasering bepaald. Bij de voorbereiding van het Ruimtelijk Functioneel Plan zijn veel aandachtspunten ter tafel gekomen, die straks bij de uitwerking een rol spelen. Ze zijn opgenomen in deel 2 van deze presentatie en zullen een plaats krijgen in de volgende fases.



OVERZICHT FASERING GEBIEDEN

I	→	Zeeboulevard Watertorenplein Palacecomplex Badhuisplein (a) + (b)
II	→	De Favaugeplein
III	→	Van Fenemaplein zeezijde

1.	→	Zeeboulevard
2.	→	Watertorenplein
3a.	→	Badhuisplein
3b	→	Badhuisplein
4.	→	De Favaugeplein
5.	→	Van Fenemaplein zeezijde
6.	→	Van Fenemaplein dorpzijde
7.	→	Palacecomplex
8.	→	Burg. Engelbertsstraat

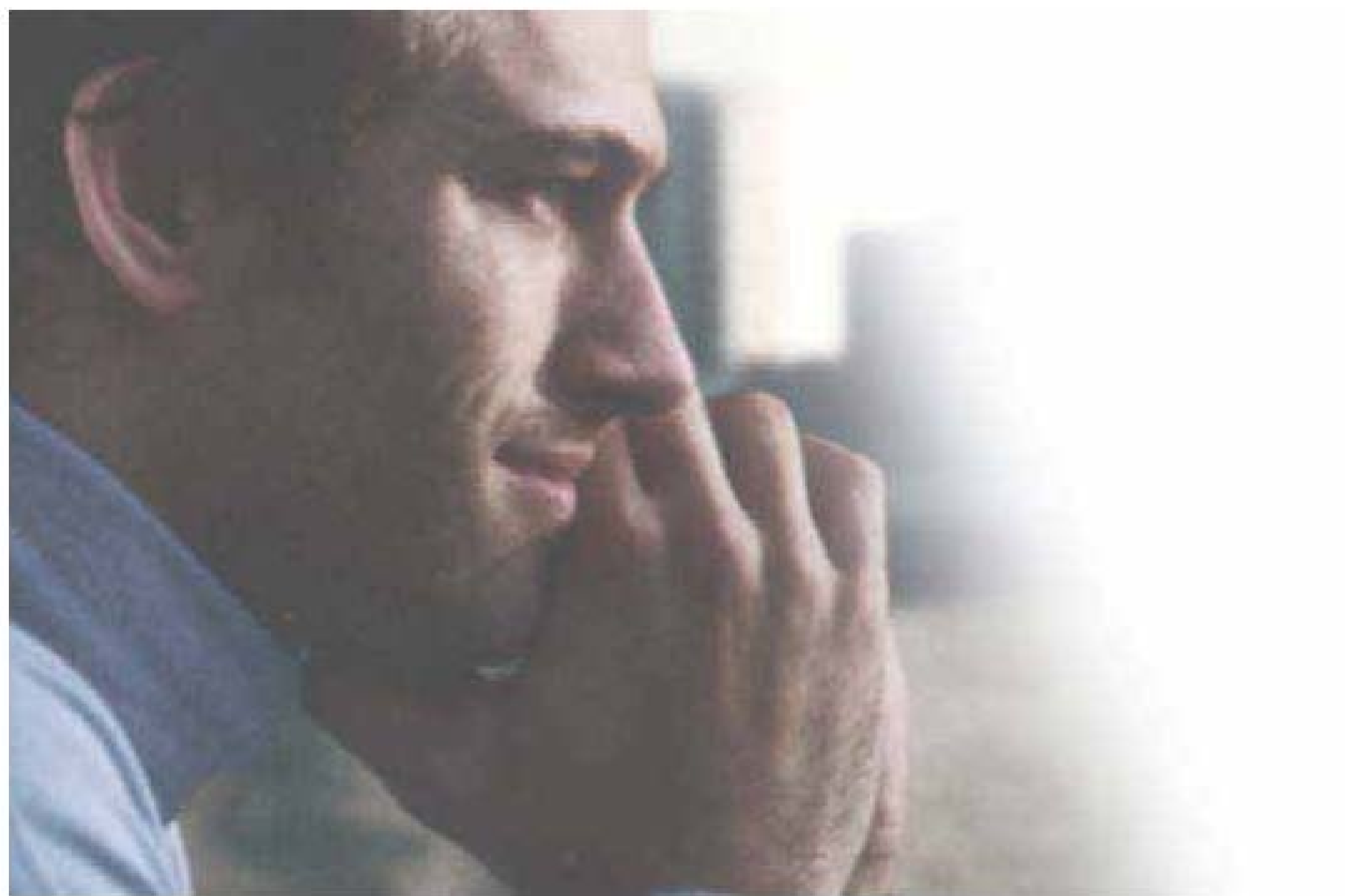
Elke nieuwe opdracht is de aanleiding voor een specifieke aanpak. Bouwen in en aan een bestaande omgeving in dit geval de Middenboulevard te Zandvoort - vraagt steeds opnieuw om de analyse van de aanwezige karakteristieken, én uiteindelijk om de intelligente 'zet' die zowel de huidige kwaliteiten van projectgebied en omgeving versterkt, als nieuwe kwaliteiten toevoegt.

Bij de vraag naar een oplossing voor een ruimtelijk-organisatorisch probleem gaat het er o.i. altijd om door onderzoek een welbepaalde ***ouding****, een duidelijke* ***mentaliteit*** *met betrekking tot die vraag te ontwikkelen, waardoor er voldoende stedenbouwkundige en/of architecturale energie vrijkomt om creatief 'uit te vinden'. Met andere woorden gaat het om het specifieke karakter van een stad, een gemeente, een gebied, een plek, een tijd en de natuur ervan.*

Het draait hier dus om de (her-)ontdekking van dat welbepaalde en werkbare eigene van Zandvoort welk straks de basis, de ruggegraat kan vormen voor het opstarten van een hernieuwde ontwikkeling. Het gaat om de (her-)ontdekking van die elementen van de identiteit van Zandvoort waaruit dadelijk strategische, stedenbouwkundige kracht geput kan worden : bv. het noord-zeeklimaat, de zee, de kustpositie, de kustlijn, het strand, de zeewering, de boulevard, de slingerbeweging tussen woondorp en vakantiedorp, de tegenstellingen van drukte en rust en dus van levensnoodzakelijke extravertie en uitbundigheid versus de even levensnoodzakelijke geborgenheid en bescherming, de karakteristieke inbedding van Zandvoort tussen de zee en het omringende groengebied en daarmee de nabijheid van en tegelijkertijd toch de afstand tot 'de buitenwereld', de stedenbouwkundige voortgang en (dis-)continu teiten, de cultuur-historie... Het gaat dus om de (her-)ontdekking van de 'cultuur' welke deze plek heeft doen ontstaan, om die vervolgens in te zetten tbv. de toekomst. Het gaat om de herinnering aan dat wat nooit bestaan heeft. De 'geest van de plek' ligt besloten in de creatieve ontdekking van de concrete opties.

awg architecten







awg architecten

bOb Van Reeth - Geert Driesen - Filip Delanghe - Christine de Ruijter - Jan Verrelst - Ilse Van Berendoncks

awg architecten cvba | paardenmarkt 85 | b-2000 antwerpen | belgië
telefoon 0032 (0)3 233 87 40 | fax 0032 (0)3 231 88 45 | info@awg.be | www.awg.be
btw be 479.225.728 | rvba 2910 | bank be 733-0113070-22
Op nederlandse opdrachten is de sr 1997 van toepassing.